Expediente :
Cuaderno : Principal
Escrito : 01
Sumida : DEMANDA DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

SEÑOR IUEZ DEL IUZGADO CIVIL DE AREQUIPA

GONZALO ZAMBRANO GUERRERO, identificado con DNI N° XXXXXXXX, con dirección domiciliaria XXXXXXXX del Distrito, Provincia y Departamento de Arequipa; y con domicilio procesal en **XXXXXXXXXX** del distrito, provincia y región de Arequipa, y **Casilla Electrónica N° XXXXX,** que en el proceso interviene como **ADMINISTRADOR JUDICIAL DE LA SUCESION DE SERGIO ZAMBRANO MORODIAZ,** a Ud. respetuosamente me presento y digo:

I. DE LA DEMANDADA:

La presente acción va dirigida en contra de **MARIA ANGEL FARFAN CUEVA,** quien deberá ser válidamente notificada en **XXXXXXXXX, distrito, provincia y departamento de Arequipa.**

II. PETITORIO:

2.1. PRETENSION PRINCIPAL:

Que, invocando interés y legitimidad para obrar, de conformidad a lo dispuesto por los Art. 585 y 586 del Código Procesal Civil interpongo, en mi calidad de **ADMINISTRADOR JUDICIAL DE LA SUCESION** de **SERGIO ZAMBRANO MORODIAZ,** y en vía de Proceso Sumarísimo, demanda de **DESALOJO POR LA CAUSAL DE VENCIMIENTO DE CONTRATO,** en contra de **MARIA ANGEL FARFAN CUEVA,** a fin que se **DISPONGA LA DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO UBICADO EN AVENIDA JESÚS N° 520 B INTERIOR N°4 Y N°8, COLINDANTE CON EL LOCAL 520 -A INT 1, DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE AREQUIPA.**

2.2. PRETENSION ACCESORIA

Así mismo, solicitamos que se pague la renta o alquiler mensual del

inmueble materia del proceso que se ha dejado de pagar hasta la fecha.
También solicito a su despacho que ordene al demandado el pago de las costas y costos del presente proceso.
Estas pretensiones que interpongo en atención de los siguientes fundamentos de hecho y de derecho:

III. FUNDAMENTOS DE HECHO

3.1. RESPECTO A LA PRETENSIÓN PRINCIPAL

3.1.1. Que, en virtud del contrato de arrendamiento de fecha 01 de agosto del 2015, celebrado entre las partes, **el recurrente Gonzalo ZAMBRANO GUERRERO, alquiló a la demandada María Ángel FARFAN CUEVA, el inmueble ubicado en Avenida Jesús N° 520 b interior N°4 y N°8 , colindante con el local 520 -A int 1, distrito, provincia y departamento de Arequipa,** siendo la **RENTA MENSUAL PACTADA** el monto correspondiente a $ **150.00 (CIENTO CINCUENTA CON 00/100 DOLARES AMERICANOS),** la misma que conforme lo señala la CLÁUSULA CUARTA de dicho contrato, debía ser pagada dentro de los 5 primeros días de cada mes en la calle Peral N°214 of 1, segundo piso.

3.1.2. Aunado a ello, las partes acordaron en la CLAUSULA TERCERA que el Contrato de Arrendamiento sería de duración determinada por el plazo de UN AÑO, TENIENDO COMO FECHA DE VENCIMIENTO, EL 31 DE IULIO DEL 2016: plazo en el cual la demandada María Ángel FARFAN CUEVA, debía desocupar el inmueble sin necesidad de aviso previo por parte del recurrente (tal como se especifica en el contrato).

3.1.3. Sin embargo, a pesar que la demandada tiene pleno conocimiento de que el plazo del contrato ya ha vencido; **CONTINÚA OCUPANDO EL INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA IESÚS N° 520 B INTERIOR N°4 Y N°8 COLINDANTE CON EL LOCAL 520 -A INT 1, DISTRITO-PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE AREQUIPA, ESTO SIN PAGAR NINGUNA RENTA Y A PESAR DE HABÉRSELE REQUERIDO ELLO EN REITERADAS OPORTUNIDADES.**

3.1.4. En un primer momento y habiéndose vencido el contrato, **intenté requerirle a la demandada LA DEVOLUCION**

DEL INMUEBLE de forma verbal para solucionar el problema de forma pacífica, indicándole en todo momento que, de no hacerlo mi persona tomaría las acciones legales correspondientes: sin embargo, **MARIA ANGEL FARFAN CUEVA SOLO ME DABA EXCUSAS Y NEGATIVAS, NEGANDO SU PRESENCIA EN EL INMUEBLE EN MAS DE UNA OPORTUNIDAD, CUANDO INTENTABA CONVERSAR CON ELLA PARA LLEGAR A UN ACUERDO.**

3.1.5. De esta manera, **YA HAN PASADO MAS DE 2 AÑOS Y 7 MESES** que la demandada continua en mi propiedad sin pagar renta alguna y haciendo caso omiso a mis constantes requerimientos de devolución, motivo por lo cual en vista de que NO TIENE ÁNIMO DE DESOCUPAR Y ENTREGAR EL BIEN INMUEBLE, **TRATÉ DE LLEGAR A UN ACUERDO MEDIANTE UN CONCILIADOR, iniciando un proceso de conciliación en el Centro de Conciliación Extrajudicial "Pacificad",** programándose la Audiencia de conciliación para el día 28 de noviembre del 2018, Sin embargo **la demandada no asistió a esta primera citación,** por lo que se volvió hacer el segundo llamado para el día 05 de diciembre del 2018, **FECHA EN LA CUAL TAMPOCO ASISTIO.**

3.1.6. Es en virtud a estas dos inasistencias, que el Centro de Conciliación "PACIFICAD" expide el Acta de Conciliación N° 246-2018 de fecha 05 de diciembre del 2018 en donde se expone que **LA CONCILIACIÓN NO PUDO LLEVARSE A CABO POR LAS DOS INASISTENCIAS DE MARIA ANGEL FARFAN CUEVA,** demostrando con ello su clara intención de no cumplir sus obligaciones, seguir en posesión indebida, causándome un perjuicio económico.

3.1.7. Debo señalar, que tanto en la Solicitud para conciliar como en el Acta de Conciliación emitido por el Centro de Conciliación "Pacificad", se consigna claramente que las controversias que se hubieran tratado en dicha conciliación eran: 1) El desalojo del bien inmueble ubicado en la **Avenida Jesús N° 520 b interior N°4 y N°8 , colindante con el local 520 -A int 1, distrito, provincia y departamento de Arequipa:** y 21 El pago de los alquileres devengados por el demandado: por lo que de esta manera acredito el interés para obrar del mismo.

3.1.8. Esta actitud de incumplimiento por parte de la demandada me perjudica, ya que **EN LA ACTUALIDAD CONTINÚA EN POSESION DEL BIEN INMUEBLE ANTES MENCIONADO,**

DONDE VIENE EJERCIENDO LAS ACTIVIDADES COMERCIALES DE MADERA Y AFINES, SIN MI CONSENTIMIENTO Y SIN PAGAR RENTA ALGUNA.

3.1.9. Es por ello que, la presente demanda tiene como finalidad, pues, obtener la restitución de inmueble descrito en el punto 3.1.

3.1.10. Cabe indicar, que, **EN EL CONTRATO SUSCRITO, LA DEMANDADA ACEPTO SOMETERSE A LA LAS ESTIPULACIONES DE LA LEY N° 30201.** ley que modifica el Art. 594 del Código Procesal Civil, por el cual **se allanó anticipadamente a la restitución del bien arrendado por las causales de falta de pago de rentas o POR VENCIMIENTO DE CONTRATO,** tal como indica la Cláusula Décima Tercera del contrato de arrendamiento.

3.1.11. Es por ello que, en el presente caso la demandada debió desocupar el inmueble arrendado el día **31 DE 1ULIO DEL 2016,** por lo que viene ocupando de forma indebida el inmueble por más de 2 años y 7 mes, **cumpliendo con la causal de vencimiento de contrato, por lo que el demandado debería desocupar y restituirme el bien debido a que aceptó allanarse a los alcances de dicha ley.**

3.2. RESPECTO A LA PRETENSION ACCESORIA

3.2.1. Así mismo, en mérito al art 410 y 411 del Código Procesal Civil, solicito a su despacho que requiera a la demandada el pago de las costas y costos del presente proceso.

IV. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

4.1. **Artículo 1361 del Código Civil** que establece que los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos; en dicho art. Se recoge el principio del *pacta sunt servanda,* es decir la fuerza vinculatoria de los contratos, que se celebran para ser cumplidos y estos sujetos al deber de observancia en cuanto al carácter obligatorio del contenido de la declaración contractual y la presunción de coincidencia entre la declaración y la voluntad común existiendo un interés fundamental para que se cumpla la palabra comprometida, lo que confiere seguridad a mérito

del comportamiento leal y honesto de las partes. En otras palabras, la demandada María Ángel FARFAN CUEVA tiene la obligación de cumplir y respetar lo estipulado en el contrato de arrendamiento celebrado con el recurrente Gonzalo ZAMBRANO GUERRERO.

4.2. **Artículo 586 del Código Procesal Civil,** señala que "pueden demandar desalojo el propietario, arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio". En tal sentido, **del escrito de autos se advierte que el presente proceso se inicia a petición del recurrente en su calidad de Administrador judicial de la sucesión de Sergio ZAMBRANO Morodiaz demostrándose su legitimidad e interés para obrar.** Asimismo, tiene capacidad procesal para ser demandado **el arrendatario,** el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución. Por lo que la persona de **MARIA ANGEL FARFAN CUEVA,** al ser **ARRENDATARIA** y no haber cumplido con sus obligaciones como tal, es que se le puede exigir la restitución del bien arrendado.

4.3. **El Artículo 1681 del Código Civil,** que establece en su inciso 10) que el **arrendatario está obligado a devolver el bien al arrendador al vencerse el plazo del contrato en el estado que lo recibió sin más deterioro que el de su uso ordinario.** Siendo que esta obligación fue incumplida por la demandada María Ángel FARFAN CUEVA dado que a pesar de haber transcurrido más de 2 año y 7 meses del vencimiento de contrato hasta la fecha no cumple con la devolución del mismo.

4.4. **Art 1700 del Código Civil,** aplicable al presente caso que establece que vencido el plazo del contrato si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado NO SE ENTIENDE QUE HAY RENOVACION TACITA, sino la continuación del arrendamiento bajo sus mismas estipulaciones hasta que el arrendador solicite su devolución la cual puede ser en cualquier momento. En este caso la solicitud de devolución se ha realizado en más de una oportunidad y la demandada no ha cumplido con restituir el inmueble.

4.5. **Art. 585 del Código Procesal Civil,** primer párrafo, según el cual la restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones del Sub-Capitulo 4 ("Desalojo") del Capítulo II ("Disposiciones

Especiales") del Título III ("Procesos Sumarísimos") de la Sección Quinta ("Procesos Contenciosos"), del indicado Código Adjetivo. Respecto al caso en particular es aplicable la presente norma dada la naturaleza de la pretensión planteada.

4.6. **Art 547 del Código Procesal Civil** (cuantía de renta) que señala que tratándose de bienes arrendados corresponde al Juzgado de Paz letrado la calificación de la presente demanda por cuanto la cuantía de la renta mensual ($150.00 CIENCO CINCUENTA CON 00/100 DOLARES AMERICANOS) **NO SUPERA LAS 50 UNIDADES DE REFERENCIA PROCESAL.**

V. MONTO DEL PETITORIO

El monto del petitorio no es cuantificable de acuerdo a la naturaleza de la pretensión.

VI. VÍA PROCEDIMENTAL Y COMPETENCIA

6.1. Teniendo en cuenta que el caso de autos se encuentra establecido en la ley N° 30201 que modifica el artículo N° 594 del Código Procesal Civil y que no está dentro de los supuestos del IV Pleno Casatorio Civil podemos concluir que la competencia pertinente es aquella que se determina conforme a lo señalado en el artículo 547 del Código Procesal Civil.

6.2. Ahora bien, conforme al tercer párrafo del Art. 547 del referido cuerpo normativo, su despacho es competente para conocer del presente proceso, toda vez que las rentas mensuales adeudadas por el demandado no supera las 50 URP's. En el presente caso, la renta mensual del predio cuya restitución se demanda NO es mayor de 50 Unidades de Referenciales Procesal. concretamente es de $ **150.00 (CIENTO CINCUENTA CON 00/100 DOLARES AMERICANOS), y por desprenderse del tercer párrafo del Art. 547 del Código Procesal Civil que en dicho caso son competentes los Jueces de Paz Letrado.**

6.3. Ahora bien, por domiciliar la demandada dentro de la competencia territorial del Juzgado de Paz Letrado de Arequipa conforme a lo previsto en el Art. 14 primer párrafo del Código Procesal Civil, será su despacho el competente para conocer el presente proceso.

VII. JURISPRUDENCIA

7.1. ***"El proceso de desalojo está destinado a obtener la restitución de un predio ocupado por una persona,*** en los distintos supuestos en que es procedente, de tal manera que consentida o ejecutoriada la sentencia, el lanzamiento se ejecuta contra todos los que ocupen el predio." **Cas 497-98- Ancash. El peruano 04-05-1998. Pág. 871.**

VIII. MEDIOS PROBATORIOS

8.1. Copia Certificada del Documento que me designa como Administrador Judicial de la Sucesión de Sergio ZAMBRANO Morodiaz, con el cual demuestro que tengo legitimidad para obrar.

8.2. Partida N° 01119843, del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII - Arequipa, con el cual acredito que el bien arrendado es de propiedad de la Sucesión de SERGIO ZAMBRANO MORODIAZ.

8.3. Contrato de arrendamiento del local comercial, de fecha 1 de agosto de 2015, en virtud del cual pruebo las estipulaciones que tanto el recurrente como la demandada acordaron y que esta última no dio cumplimiento.

8.4. Constancia de inasistencia e invitación para Conciliar emitido por el centro de Conciliación "Pacificad" con el que demuestro que la demandada MARIA ANGEL FARFAN CUEVA no asistió a la primera citación para la realización de la Audiencia de conciliación el día 28 de noviembre del 2018 evidenciando su total desinterés y renuencia para solucionar el presente conflicto.

8.5. Acta de Conciliación N° 245-2018 de fecha 05 de diciembre del 2018, emitido por el centro de Conciliación "Pacificad" con el que se acredita que la demandada MARIA ANGEL FARFAN CUEVA tampoco asistió a la segunda y última citación para realizar la Audiencia de Conciliación, motivo por lo cual **el proceso de Conciliación Extrajudicial no pudo llevarse a cabo** por la inasistencia de la parte demandada **denotando su desinterés por llegar a un acuerdo con el recurrente**

ANEXOS:

I.A.- Copia simple de mi DNI.

I.B.- Copia Certificada del documento que me designa como Administrador Judicial de la Sucesión de Sergio ZAMBRANO Morodiaz.

I.C.- Copia de la Partida N° 01119843, del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII – Arequipa

I.D.- Copia Certificada del contrato de arrendamiento de fecha 1 de agosto del 2015.

I.E.- Constancia de inasistencia e invitación para Conciliar emitido por el centro de Conciliación "Pacificad" en fecha 28 de noviembre del 2018.

I.F.- Copia Certificada del Acta de Conciliación N° 245-2018 de fecha 05 de diciembre del 2018, emitido por el centro de Conciliación "Pacificad".

I.G.- Croquis de Ubicación del inmueble

POR LO EXPUESTO:

A Ud. Señor Juez, solicito acceder a lo peticionado proveyéndose conforme a Ley.

OTROSI: Que de conformidad con el Art. 80 del Código Procesal Civil, nombro como mi abogado defensor al ***Dr. XXXXXXXXXXX*** con colegiatura del Colegio de Abogados de Arequipa N- XXXXXX, quien autoriza el presente escrito, otorgándole las facultades generales de representación contenidas en los Art. 74 y 75 del Código acotado, manifestando la suscrita de estar instruida de dicha representación y de sus alcances.

Arequipa,